GRONDEXPLOITATIE 2012

Midden-Drenthe
5 maart 2013
versie 1.0

Inhoud

1. Introductie……3
2. Algemeen……4
3. Grondexploitatie……6
   3.1 Complexen NIEGG……7
   3.2 Complexen IEGG……10
4. Voorstel……13
5. Vervolg……13

1. Introductie

Voor u ligt de uitwerking van de grondexploitatie 2012, zoals we met u hebben afgesproken tijdens de informele bijeenkomst. In deze notitie hebben we de door u gemaakte opmerkingen of vragen die u hebt gesteld zoveel mogelijk verwerkt.
Daarnaast kunnen wij ons voorstellen dat u na lezing van deze notitie nog behoefte heeft aan een nadere toelichting. Aan het eind van deze uitwerking doen wij u daarvoor een voorstel.

Anders dan andere jaren kiezen we er als college voor om deze exploitatie niet bij de bespreking van de jaarstukken voor te leggen, maar vooraf met u hierover in gesprek te gaan.

Hiervoor zijn een aantal redenen. Allereerst geeft de grondexploitatie dit jaar negatieve uitkomsten na een groot aantal jaren van positieve resultaten. Ten tweede is de regelgeving rondom het afboeken van gronden gewijzigd, wat mede de oorzaak is dat in de jaarrekening 2012 een aantal complexen moeten worden afgeboekt. Tenslotte bevindt de economie zich in een dal, hetgeen ook gevolgen heeft voor de grondexploitatie voor dit jaar en de komende jaren.
In dit raadsvoorstel willen wij u informeren over de gehele grondpositie van de gemeente Midden-Drenthe en u voorstellen op een aantal complexen af te boeken conform wet- en regelgeving.

Voordat we gedetailleerd ingaan op de verschillende grondposities geven we u een korte toelichting waarin we kort de gehele context schetsen waarbinnen de grondexploitatie zich beweegt.

2. Algemeen

Historische context
De gemeente heeft een bouwgrondexploitatie met een totale boekwaarde van € 17,7 miljoen. Verspreid over de gehele gemeente betreft het een 21- tal complexen. Een aantal daarvan is al in exploitatie genomen, wat betekent dat daar kaveluitgifte mogelijk is. Voor een aantal geldt ook dat deze nog niet in exploitatie is genomen. Dit zijn de gronden die zijn aangekocht met het doel om deze op langere termijn te gaan ontwikkelen.

Voorafgaand aan de economische crisis zijn er vanuit de bouwgrond substantiële bedragen ten gunste van de algemene dienst gebracht vanuit de in exploitatie genomen gronden. Vanaf 2002 tot en met 2010 is er een totaal resultaat van € 2,5 miljoen toegevoegd.

In 2011 hebben we de verwachte opbrengsten vanuit de bouwgrond, zoals jaarlijks gebeurt, bijgesteld om er voor te zorgen dat de verwachting in overeenstemming is met het geschetste beeld. In 2011 werd binnen de gemeente Midden Drenthe voor het eerst duidelijk dat de prognoses voor verkopen van kavels niet werden gehaald. Dat betekende voor dat jaar dat het resultaat is teruggebracht naar 0.
Verder hebben we daarnaast in 2011 een eerste aanzet gedaan om de bouwgrondexploitatie op grond van de economische ontwikkelingen te actualiseren. Dit hebben we gedaan door complexen die geen rol meer spelen binnen deze exploitatie af te sluiten of over te boeken naar de post waar die thuishoort. Dit is verwerkt in de jaarrekening van 2011.

Ontwikkelingen
Door de economische ontwikkelingen op de woningmarkt zien we de laatste jaren een afnemende verkoop van het aantal kavels. En door een vertraging in de verkopen nemen wel onze (rente)kosten toe. In onze jaarlijkse beoordeling van alle complexen op o.a. haalbaarheid worden deze ontwikkelingen meegenomen, wat leidt tot aanpassingen in de waarden van complexen.
Daarnaast heeft de accountant in haar interim controle van 2012 zich sterk gericht op de grondpositie binnen de gemeente Midden Drenthe en de risico' waarbij zij ook een aantal adviezen gegeven heeft ten aanzien van de berekeningen.
Verder is vanwege de economische ontwikkelingen de regelgeving met betrekking tot de grondexploitatie aangescherpt. Tenslotte heeft de rekenkamercommissie in haar conclusie met betrekking tot het risicobeleid binnen de gemeent Midden- Drenthe een aantal aanbevelingen gedaan op het gebied van de grondexploitatie.
Voor de jaarrekening 2012 hebben we de verschillende adviezen en aanbevelingen, de externe ontwikkelingen en de verscherpte wet- en regelgeving betrokken bij de berekeningen van de grondexploitatie.

Regelgeving
Rondom begroting en verantwoording zijn gemeenten verplicht zich te houden aan de wet en regelgeving zoals deze in het Besluit Begroting en Verantwoording(BBV) is beschreven. Hierin staat o.a. aangegeven uit welke elementen de begroting en jaarrekening moeten bestaan en welke boekhoudkundige regels van toepassing zijn.
De BBV geeft daarin ook richtlijnen met betrekking tot de waardering van grondexploitaties. De commissie BBV, die de regelgeving toetst en waarnodig bijstelt, heeft geconstateerd dat de effecten van de vastgoedcrisis op de gemeentelijke grondbedrijven kunnen leiden tot een financieel en beleidsmatig probleem van forse omvang. Daarnaast gaven zij aan dat op het gebied van grondexploitatie er een aantal 'grijze 'gebieden in het BBV bestaan en dat soms gemeenten de randen van regelgeving opzoeken.
Dat is de reden dat zij in 2012 een notitie grondexploitatie heeft uitgebracht waarin zij een aantal regels hebben aangescherpt of verduidelijkt. Met ingang van de jaarrekening 2012 zijn

gemeenten verplicht deze regelgeving toe te passen en zal de accountant deze notitie gebruiken bij zijn jaarrekeningcontrole.

Met de accountant zijn daarom al in een vroeg stadium gesprekken gevoerd over de regelgeving en de consequenties hiervan voor de gemeente Midden-Drenthe.
Daarbij heeft de accountant in haar interim controle 2012 een aantal adviezen gegeven die wij in de berekening van 2012 hebben doorgevoerd. Zo heeft zij geadviseerd om gebruik te maken bij het opstellen van de hercalculaties van een dynamisch model. De gemeente Midden- Drenthe heeft tot nu toe een statisch model gehanteerd bij de berekeningen. Bij een statisch model zijn de kosten en opbrengsten over de gehele looptijd bepaald, waarbij wordt uitgegaan van een ideaalcomplex. Dit betekent dat de veronderstelling is dat de kosten en opbrengsten gelijkmatig over de looptijd van het project worden verdeeld. Bij een dynamisch model echter worden de kosten en opbrengsten over de looptijd van het project verspreid in het jaar waarin verwacht wordt dat ze worden gemaakt dan wel ontvangen. Dat betekent concreet dat jaarlijks bekeken wordt of de looptijd in overeenstemming is met de huidige verwachtingen. Wanneer dit niet meer het geval is, worden de berekeningen aangepast.

Het toepassen van wet- en regelgeving en het dynamisch rekenmodel heeft geleid tot het voorstel voor de complexen zoals dit nu voorligt.
Overigens zou ook zonder aangescherpte regelgeving een aanpassing van de grondexploitatie in negatieve zin niet ondenkbaar zijn geweest. Immers, zoals al eerder aangegeven nemen de kosten toe op het moment dat kavelverkopen achterblijven of exploitaties later in exploitatie worden genomen. Wel geeft de notitie BBV een nog verder ophogend effect op de af te boeken complexen.

Risico's en toekomstige ontwikkelingen
In dit voorstel geven wij gebaseerd op de huidige inzichten en informatie een realistisch beeld van de situatie van dit moment. Dit laat onverlet dat we ook voor de komende jaren nog een aantal onzekerheden zien binnen de eigen grondexploitatie en we ook de economische ontwikkelingen op o.a. de woningmarkt niet goed kunnen inschatten. Bij de verschillende complexen geven wij u, waar mogelijk al een beschrijving van mogelijke toekomstige risico's.
Daarmee geven we in ieder geval een winstwaarschuwing af voor de financiële resultaten van de grondexploitatie voor de komende jaren. De crisis en achterblijvende verkopen in relatie tot geplande verkopen zijn risico's voor met name de in exploitatie genomen gronden. We zullen jaarlijks de exploitaties scherp monitoren en waar nodig een voorstel doen tot het afboeken van gronden naar agrarische waarde.

Mocht het rekeningresultaat 2012 dit toelaten dan bestaat de mogelijkheid dat u bij de bespreking van de jaarstukken een voorstel ziet waarbij we (een gedeelte van) het rekeningresultaat willen bestemmen als reservering voor deze financiële risico's.

3. Bouwgrondexploitatie

Het resultaat van de bouwgrondexploitatie is de productie van bouwgrond en/of bouwrijpe grond, verdeeld over verschillende complexen. Met de bouwgrondexploitatie wordt invulling gegeven aan een bestuurlijk doel, onder andere het grondbeleid, volkshuisvestingsbeleid en ruimtelijke beleid van de gemeente. De bouwgrondexploitatie is onderverdeeld in: niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), in exploitatie genomen gronden (IEGG), en overige gronden (verspreide gronden). De verspreide gronden zijn overigens in deze notitie meegenomen bij de NIEGG's. Jaarlijks beoordelen we de bouwgrondexploitatie conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) op haalbaarheid. Dit is een vast onderdeel in de financiële cyclus van de gemeente.

Niet In Exploitatie Genomen Gronden(NIEGG)
Om de haalbaarheid van de NIEGG's te toetsen hebben wij per plan bekeken wat de voorgenomen ontwikkeling is. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de structuurvisie Midden-Drenthe, de structuurvisie Westerbork, in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, geldende bestemmingsplannen, bestuurlijke uitgangspunten en kengetallen. Blijkt dat de gronden niet kunnen worden ontwikkeld, dan waarderen we de grond af tot de agrarische grondprijs.
Voor de NIEGG's hebben wij een concept berekening opgesteld om de financiële haalbaarheid te toetsen. Afhankelijk van de uitkomst hebben wij per plan aangegeven of de huidige boekwaarde realistisch is en voldoet aan de regels van de BBV. Voor een aantal plannen is de boekwaarde te hoog en zal deze moeten worden verlaagd. De afboekingen zijn verwerkt in de financiële administratie voor 2012.In de toelichting gaan we in op de bouwgrondexploitatie per complex.

In Exploitatie Genomen Gronden(IEGG)
Om de haalbaarheid van de IEGG's te toetsen hebben wij alle exploitaties via de dynamische kostprijsberekening doorgerekend. Voor een aantal plannen geldt dat een verlies moet worden genomen, wat bijvoorbeeld inhoudt dat er wordt afgeboekt naar agrarische waarde. In de notitie grondexploitatie van de BBV van februari 2012 is als een stellige uitspraak aangegeven: "*het treffen van een afboeking gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledig verlies."* Met andere woorden: zodra een verlies wordt vastgesteld moeten we dit nemen. Voor een aantal plannen hebben we een verlies genomen. Ook dit is verwerkt in de financiële administratie.

Regels BBV
Bij de toetsing op de haalbaarheid van de NIEGG's hebben wij de volgende punten vanuit "de notitie grondexploitatie van de BBV meegenomen:

1. Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.
2. Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Wanneer na een raadsbesluit meer duidelijkheid bestaat over de nadere invulling van toekomstige bouwlocatie en de daartoe nog te maken kosten, kan de verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming als toets worden gebruikt.
3. Het afboeken van verlies of het treffen van een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Dit geldt zowel voor de in exploitatie gronden als de nog niet in exploitatie genomen gronden.
4. voor alle gronden moet de grondexploitatieberekeningen minimaal eenmaal per jaar worden geactualiseerd.

3.1. Complexen NIEGG

Zoals we hebben aangegeven zijn de NIEGG's getoetst aan de regels van de BBV. Voor een aantal complexen moet de boekwaarde worden verlaagd naar agrarische waarde.

Samenvatting boekwaarden per 1 januari 2012 en afboekingen.

Nr	Complex	Boekwaarde	Oppervlakte in ha (afgerond)	Afboeken
1	97125 Lieving	833.565	7,8	-
2	97168 Ossebroeken II	3.054.465	17,6	-
3	97175 Bt Leemdijk Noord	1.032.624	6,6	205.000
4	97180 Verspreide percelen	1.984.831	25,8	331.000
5	97182 Beilen Oost	6.111.824	25,2	-
6	97186 Gronddepot Eursing	42.064	0,5	-
7	97187 Hoofdstraat 34 Westerbork	1.095.156	1,5	-
8	97188 AZC Hooghalen	783.702	10,7	387.000
	Totaal	14.938.231	95,7	923.000

Door alle complexen door te rekenen en daar waar nodig verliezen te nemen, voldoen we bij de jaarrekening 2012 aan de regels van de BBV. Omdat we in de toekomst een gezonde bouwgrondexploitatie willen houden, kijken we alvast vooruit want de gronden in de NIEGG's zijn bedoeld voor ontwikkeling. Omdat dit een dynamisch proces is kan dit gevolgen hebben voor de NIEGG's. Daarom geven we ook per complex aan welke risico's we verwachten.

97125 Complex Lieving
In de structuurvisie van Midden-Drenthe staat dat het stationsgebied verbeterd moet worden. Deze gronden kunnen worden ontwikkeld ten gunste van het stationsgebied als bijvoorbeeld bedrijventerrein, kantoren, wellness voorzieningen of stationgerelateerde voorzieningen en op een klein deel van de gronden zouden twee tot drie woningen kunnen worden gebouwd. De exploitatieopzet laat zien dat de ontwikkeling van de grond haalbaar is.

Twee gronden in dit complex zijn beoogd voor woningbouw. In 2013 wordt nagegaan of dit mogelijk is. Mocht alsnog blijken dat we deze gronden niet kunnen ontwikkelen, dan waarderen we de grond af naar agrarische waarde en brengen we de percelen onder in het complex Verspreide percelen. Maximaal risico: € 23.000,-

97168 Bedrijventerrein Ossebroeken fase II
In de structuurvisie Midden-Drenthe is deze locatie opgenomen als bedrijventerrein. Fase II sluit direct aan bij Ossebroeken I. Op twee percelen na zijn alle gronden in bezit van de gemeente. De exploitatieopzet laat zien dat de ontwikkeling van een bedrijventerrein haalbaar is.

De onzekere factor is de boerderij aan de Ossebroeken. Welk risico dit met zich meebrengt, is afhankelijk van de wijze van ontwikkeling (vraag gestuurd kavels uitgeven of alle gronden in één keer ontwikkelen). Ook is het al dan niet afsluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de boerderij van invloed. Sluiten we een overeenkomst dan is het afhankelijk van de afspraken die we maken of de grondexploitatie haalbaar blijft. Kunnen we geen overeenkomst sluiten, dan moeten we op termijn een exploitatieplan opstellen. Bij een dergelijk plan achten wij het waarschijnlijk dat de haalbaarheid van Ossebroeken zwaar onder druk komt te staan. Het aankopen van de boerderij is mogelijk, maar dit raden wij op

dit moment af. De boekwaarde neemt hiermee fors toe waardoor de haalbaarheid van het plan direct in gevaar komt.

Op dit moment geeft de VOF Ossebroeken nog grond uit in fase I. Wij zijn voor de helft eigenaar van deze vennootschap. Om het complex Ossebroeken fase II exploitabel te houden en het ontwikkelrisico te beperken zijn de complexen Ossebroeken fase I en II samengevoegd. Verder kiezen we ervoor om in 2013 onderzoek te doen naar de behoefte op het gebied van bedrijventerreinen en de functie die Ossebroeken II hierin kan vervullen.

97175 Bedrijventerrein Leemdijk Noord
Deze gronden zijn in 2002 aangekocht zodat het huidige bedrijventerrein verder kan worden uitgebreid. In de structuurvisie van Midden-Drenthe is deze locatie opgenomen als industrieterrein gerelateerd aan de agrarische sector; een zgn. agro-park. In 2013 onderzoeken we of er behoefte is aan een dergelijk park. Bij de berekening gaan we uit van een bedrijventerrein. Omdat er nu geen inzicht is in de haalbaarheid van een agro-park is het risico aanwezig dat in 2013 de boekwaarde verder moet worden afgewaardeerd. De exploitatieopzet voor de ontwikkeling van regulier bedrijventerrein laat een meteen te nemen verlies van € 205.000,- zien.

Is een agro-park of een andere ontwikkeling niet mogelijk dan zullen de gronden moeten worden afboekt naar agrarische waarde. Maximaal risico: € 601.000,-

97180 Verspreide percelen
Dit complex bevat percelen zoals een evenemententerrein, ruilgronden en gronden die op termijn eventueel kunnen worden ontwikkeld. Deze gronden worden (nog) niet in exploitatie genomen. In dit complex zitten verschillende percelen met verschillende boekwaarden. We mogen alleen kosten toerekenen aan een complex als we voldoen aan de regels van de BBV,wat inhoudt dat het ook op dat perceel betrekking moet hebben.

In dit complex moeten we drie percelen in Holthe afwaarderen, nl. de ijsbaan en twee aangrenzende landbouw gronden. Deze gronden zijn een erfenis uit de voormalige gemeente Beilen. Omdat deze percelen niet worden ontwikkeld waarderen we af.

97182 Beilen-Oost
Op basis van de structuurvisie Midden-Drenthe zijn de aangekochte gronden bestemd voor woningbouw aan de oostzijde van Beilen. Op basis van het rapport ‘Het buurtschap groeit’ is een basis gelegd voor woningbouw met daarbij een haalbare grondexploitatie. Met dit rapport en de bijbehorende planeconomische verkenning is de haalbaarheid van het complex aangetoond.

Zoals GIDZ tijdens de presentatie in de commissie Ruimte & Groen heeft aangegeven kunnen we redelijk risicoloos dit gebied ontwikkelen. We sluiten met de ontwikkelaar van Nagtegael een nieuwe exploitatieovereenkomst voor de extra te ontwikkelen woningen. Vanuit dit plan wordt bijgedragen in Beilen-Oost waardoor de boekwaarde minder snel oploopt. Dit is gunstig voor de exploitatie.

97186 Gronddepot Eursinge
Het perceel is een voormalig gronddepot dat voor verkoop in aanmerking komt. Op basis van het verkennende bodemonderzoek moet nog nader onderzoek plaats vinden. We verwachten dat een deel van de grond gesaneerd moet worden. In het bestemmingsplan Buitengebied is de grond bestemd voor bedrijvigheid zonder gebouwen. Ook al is de grond exploitabel op basis van de huidige bestemming, gaan we toch na of het mogelijk is om gebouwen toe te staan. Dit komt de waarde en de verkoopbaarheid van de grond ten goede. Indien noodzakelijk wordt hiervoor het bestemmingsplan herzien. De exploitatieopzet laat zien dat de ontwikkeling van de grond haalbaar is met de huidige bestemming.

97187 Hoofdstraat 34 Westerbork:
In 2009 is de boerderij van de familie Willems aangekocht in overleg met Woonservice. Zij delen met ons de rentelasten van deze aankoop. In de structuurvisie Westerbork staat dat de gronden achter de boerderij bestemd zijn voor woningbouw. Op basis van de structuurvisie is een financiële verkenning gemaakt waarbij19 woningen in een groene omgeving worden ontwikkeld. De exploitatieopzet laat zien dat de ontwikkeling van de grond met de voorgenomen bestemming haalbaar is.

De structuurvisie Westerbork kent verschillende ontwikkellocaties. De één levert geld op en een ander zal geld gaan kosten. Wanneer welke locatie wordt ontwikkeld is op grond conjuncturele ontwikkelingen onzeker. Het financiële risico in de ontwikkeling van de structuurvisie Westerbork is door de crisis aanwezig. Voor elke te ontwikkelen locatie moet een exploitatieopzet gemaakt worden. Iedere locatie moet ook financieel afgewikkeld worden. Omdat een van de uitgangspunten is dat de ontwikkelingen in Westerbork als geheel kostendekkend moeten zijn kiezen we ervoor om de resultaten van de afzonderlijke plannen in Westerbork via een bestemmingsreserve “structuurvisie Westerbork” te laten lopen.

Voor de locatie Hoofdstraat 34 is nog geen concrete invulling vastgesteld. Vanwege de economische crisis lopen we het risico dat de verkoop van een concreet plan langer duurt. Ook is de gekozen ontwikkeling/invulling een risico omdat opbrengst van de grond lager kan uitvallen. Een hogere opbrengst achten wij op voorhand niet realistisch. In 2013 worden de uitgangspunten verder uitgewerkt en wijzigingen worden dan direct in de berekening doorgevoerd.

97188 AZC Hooghalen
Het voormalige AZC-terrein in Hooghalen is in 2009 aangekocht. Met Domeinen is afgesproken dat we nabetalen als woningbouw mogelijk is. Blijkt op 1 januari 2015 dat er geen woningbouw mogelijk is, dan gaan de gemeente en Domeinen na welke bestemming de grond wel kan krijgen. Op basis hiervan wordt de waarde bepaald. Is dit bedrag hoger dan de aankoopwaarde dan betalen we het verschil na; is de prijs lager dan wordt er niet verrekend.

Vanwege de economie, de verwachte achterblijvende vraag op de woningmarkt, het verrekeningsbeding met Domeinen en de bijkomende kosten om het terrein geschikt te maken voor eventuele woningbouw zijn wij van mening dat deze locatie niet op korte termijn in ontwikkeling moet worden gebracht. Als gevolg hiervan moet de grond worden afgewaardeerd naar agrarische waarde en onder gebracht worden in verspreide percelen. De gronden blijven beschikbaar voor het dorp.

Het risico van nabetaling aan Domeinen per 1 januari 2015 blijft in stand. De waarde van de grond wordt bepaald door de werkelijke invulling zoals deze bekend is op 1 januari 2015.

3.2 Complexen IEGG

De totale boekwaarde van de IEGG bedraagt ongeveer € 2,8 miljoen. Zoals we hebben aangegeven hebben we de IEGG complexen voorzien van een dynamische berekening. Ook moeten we hier verliezen nemen zodra we deze constateren. Hierna lichten we de complexen toe.

Nr	Complex	Berekend eindresultaat
9	97122 Oranje	0
10	97124 Wijster	-/- 355.000
11	97127 Brootacker II Hooghalen	762.000
12	97128 Hijken	152.000
13	97129 Bt Leemdijk West	348.000
14	97133 Nieuw Balinge Uitbreiding	0
15	97134 Zwiggelte uitbreiding	37.000
16	97142 Drijber fase II	140.000
17	97161 Bt Nieuw Balinge	-/- 51.000
18	97162 Bt Dambroeken	25.000
19	97169 Hoogersmilde uitbreiding	396.000
20	97181 Inbreiding Bovensmilde	-/- 33.000
21	97183 Witteveen	-/- 263.000

97122 Oranje
Op 25 januari 2001 heeft de gemeenteraad de exploitatie voor Oranje vastgesteld om 5 tot 10 woningen te realiseren. Voor dit plan is geen belangstelling. Inmiddels is er voor Oranje een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op basis van dit plan is het mogelijk om woningen langs het Oranjekanaal te realiseren. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuwe exploitatieopzet gemaakt in de loop van dit jaar. Dat is de reden dat dit complex op nul is gezet.

97124 Wijster
Aan de Nije Weg in Wijster liggen gronden om woningen te bouwen. Een deel van deze gronden kunnen op basis van het geldende plan niet direct worden ontwikkeld. Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan zouden deze worden meegenomen, maar op basis van de gemeentelijke geurverordening is het niet mogelijk om aan deze gronden direct een woonbestemming toe te kennen. De gronden kunnen niet worden ontwikkeld zolang het bedrijf aan Drijberseweg 7 in Wijster actief is.

Door het niet kunnen uitgeven van deze gronden (ca. 2.434m2) zijn de baten fors lager. Dit heeft directe gevolgen voor de exploitatie van dit plan, nl een verlies van € 269.000,- De niet uit te geven gronden hebben wij gewaardeerd tegen landbouwgrond en zullen worden overgeheveld naar verspreide gronden.
Voor de uitbreiding van Wijster ligt een initiatief om starterwoningen te realiseren. Om het plan mogelijk te maken, zal de grond voor een lagere grondprijs aan de initiatiefnemer verkocht moeten worden. Daarnaast worden er extra kosten gemaakt om het plan mogelijk te maken en kan niet alle uitgeefbare grond rondom het plan voor de vastgestelde grondprijs worden verkocht. Dit levert een verlies op van ca. € 86.844,- op de totale exploitatie van het uitbreidingsplan van Wijster.

Overigens willen wij hierbij wel opmerken dat in de jaren 2001 tot en met 2008 een bedrag van € 447.500,- al als tussentijdse winst is genomen.

97127 Brootacker II Hooghalen
In 2012 is de exploitatie voor Brootacker II vastgesteld. In het najaar zijn we begonnen met de eerste uitgifte. We hebben 8 kavels toegewezen aan gegadigden die gebonden zijn aan het dorp. Wij verwachten een aantal kavels te verkopen. Het plan heeft een positief eindresultaat.

97128 Hijken
Dit plan is al geruime tijd in uitgifte. Voor de laatste kavel van circa 1.062 m² is geen belangstelling vanuit het dorp. Daarnaast liggen er nog gronden in dit gebied waar op basis van het huidige bestemmingsplan nog geen woonbestemming op ligt. Deze woonbestemming is meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan dat tot 6 maart 2013 ter inzage ligt voor beroep. Op basis van dit plan kunnen gronden in de laatste uitbreiding worden uitgegeven voor woningbouw. Voor dit deel wordt een nieuwe exploitatieopzet opgesteld. De exploitatie van de huidige uitbreiding (waarvan dus nog één kavel uitgeefbaar is) is haalbaar.

97129 Bedrijventerrein Leemdijk West
Dit is een gemengd bedrijventerrein tussen Smilde en Hoogersmilde. In dit plan zijn nog 8 kavels beschikbaar. De oppervlakte daarvan ligt tussen de 1.500 en 2.300m², grondprijs is € 45,- per m² en voor een bedrijfswoning moet een toeslag worden betaald van € 25.000,- . De exploitatie is daarmee haalbaar.

97133 Nieuw Balinge uitbreiding
Op basis van het geldende bestemmingsplan kan er nog één 2/1 kap (circa 324 tot 345m²) worden uitgegeven en voor de rest alleen maar vrijstaande woningen met een kaveloppervlak van circa 622m² tot circa 934m².

Het bestemmingsplan Nieuw Balinge is herzien en wordt in het eerste kwartaal van 2013 voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Op basis van dit plan kunnen 15 woningen bij recht worden gerealiseerd. Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen er nog 10 extra worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan geeft meer flexibiliteit zodat in de toekomst beter op de vraag van woningmarkt kan worden ingespeeld. Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt in 2013 een exploitatieopzet opgesteld, wat de reden is dat dit complex nu op nul is gesteld.

97134 Zwiggelte
Deze exploitatie is in 2012 vastgesteld. In het plan heeft Woonservice 4 woningen gerealiseerd. Vanuit het dorp is er tot nu toe geen belangstelling voor de kavels. De exploitatie heeft een positief berekend eindresultaat.

97142 Drijber fase II
Op basis van het bestemmingsplan Drijber is het mogelijk om nog 8 woningen te realiseren. Drie 2/1 kappers en twee vrijstaande woningen. Bij de verkaveling is rekening gehouden met de bomenstructuur. Het plan heeft een positief eindresultaat

97161 Bedrijventerrein Nieuw Balinge
Dit complex betreft een kleinschalig bedrijventerrein aan de Koekoeksdijk in Nieuw-Balinge. Bij de uitgifte van het terrein was in eerste instantie meer belangstelling dan dat er kavels beschikbaar waren. Ook hier merken we dat de crisis een rol speelt. Voor ons heeft dit als gevolg dat de verkopen achterblijven ten opzichte van de gedane investeringen. Dit betekent dat we een verlies moeten nemen van € 51.000,-
De uitgifteprijs bedraagt € 50,- per m² meet een toeslag voor een bedrijfswoning van € 25.000,- exclusief BTW.

97162 Bedrijventerrein Dambroeken
In 2002 is de exploitatieopzet vastgesteld. Bij de uitgifte van het bedrijventerrein werd duidelijk dat het bestemmingsplan niet aansloot bij de behoefte. Daarom hebben we het bestemmingsplan herzien. Inmiddels hebben zich vier bedrijven zich gevestigd. Het plan heeft een positief eindresultaat.

97169 Hoogersmilde uitbreiding
Ten zuiden van Hoogersmilde ligt de laatste uitbreidingswijk. Hier zijn nog zeven kavels beschikbaar voor belangstellenden uit het dorp. Het plan heeft een positief eindresultaat.

97181 Inbreiding Bovensmilde
Dit complex betreft de gronden nabij de begraafplaats (Sleedoornlaan) en de gronden van de voormalige gymzaal (Witterhof). Bij het bouwrijp maken van de locaties is vastgesteld dat veel puin en asbest in de grond is achter gebleven nadat in verleden tijdelijke gebouwen op die locaties zijn gesloopt. Deze kosten waren niet te voorzien en moesten direct ten laste worden gebracht van de exploitatie. Daarom moeten we in dit complex een klein verlies nemen van € 33.000,-.

97183 Grondexploitatie Witteveen
Ten tijde van de vaststelling van de exploitatie was al wel duidelijk dat dit plan net budgettair neutraal kon worden uitgevoerd (ca. € 4.000). Tijdens het bouwrijp maken zijn extra kosten gemaakt die onvermijdelijk waren. (ca. € 18.000,-) Daarnaast worden de komende jaren meer ambtelijke uren aan het plan toegeschreven vanwege extra werkzaamheden (ca. € 30.000,-). Verder is het uit te keren bedrag aan planschade aanzienlijk hoger dan in de exploitatie mee is gerekend (exploitatie 30.000,-, werkelijke planschade ca. € 120.000,-, dus een verschil van 90.000,-).
Tenslotte blijven de verkopen in het plan flink achter, er zijn nog maar 3 vrije sector kavels verkocht (van de 13 in totaal, excl. de starterwoningen).
Hierdoor stijgen de toe te rekenen rentekosten (met ca. € 125.000,-) omdat de investering van het bouwrijp maken en de boekwaarde langer moet worden voorgefinancierd. De looptijd van de exploitatie is al 2 jaar verlengd t.o.v. de vastgestelde grondexploitatie. In de dynamische berekening is het effect hiervan realistisch doorgerekend. Alles bij elkaar opgeteld resulteert dit in een te nemen verlies van € 263.000,-.
Risico binnen dit complex blijft tegenvallende verkopen en eventuele planschade.

4. Voorstel

We stellen u voor:
- kennis te nemen van de financiële consequenties van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de in exploitatie genomen gronden (IEGG),
- onderstaande complexen aan te wijzen voor ontwikkeling waarbij is aangegeven wanneer de start van de ontwikkeling wordt verwacht.

Complex	Doel	Planperiode
97125 Lieving	Bedrijventerrein	2015-2024
97168 Ossebroeken II	Bedrijventerrein	2015-2029
97175 BT Leemdijk Noord	Agro-park	2015-2029
97182 Beilen-Oost	Woningbouw	2015-2026
97187 Hoofdstraat 34 W'bork	Woningbouw	2013-2022

5. Vervolg

Financiële consequenties
De financiële consequenties van de verschillende complexen, voor een totaal van €1.596.000 zijn al verwerkt in de financiële administratie. Vanwege wet- en regelgeving zijn dit verplichtingen waar u als raad geen besluit over hoeft te nemen. De besluiten die worden voorgesteld over de bestemming van de gronden van de niet in exploitatie genomen gronden zullen meegenomen in de jaarstukken.

Jaarstukken 2012
In de jaarstukken 2012 wordt de gehele bouwgrondexploitatie verantwoord en zullen we u een voorstel doen voor een reservering voor toekomstige risico's. Deze stukken zullen in mei in commissie en raad worden besproken.

Tot slot
Naast dit raadsvoorstel zijn, zoals gebruikelijk, bij de griffie de detailberekeningen voor u als raad van de verschillende complexen in te zien.
Mocht u daarnaast nog behoefte hebben aan een mondelinge toelichting dan kunt u dat via de griffie aangeven. Dan zullen we hiervoor voorafgaand aan de bespreking van de stukken in de commissie Ruimte en Groen gelegenheid vinden.